

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI  
TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI  
SETELAH BERCERAI  
(STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI SURAKARTA)**



**PUBLIKASI ILMIAH**

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-  
Syarat**

**Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh:**

**SIGIT DARMADI**

**C 100.100.013**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI  
TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI  
SETELAH BERCERAI  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN SURAKARTA)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**SIGIT DARMADI**  
**C 100 100 013**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

**Pembimbing I**



**(Nuswardhani, S. H., S. U.)**

**Pembimbing II**



**(Septarina Budiwati, S.H., M.H.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI  
TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI  
SETELAH BERCERAI  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN SURAKARTA)**

Oleh:

**SIGIT DARMADI**

**C 100 100 013**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Senin, 26 September 2016

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dengan Penguji

Ketua : Nuswardhani, S. H., S. U.

Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H.,M.H

Anggota : Darsono, S.H., M.H

()  
()  
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.)

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 29 September 2016

Penulis



**SIGIT DARMADI**  
**C 100.100.013**

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH ATAS  
HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI  
SETELAH BERCERAI  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN SURAKARTA)**

**Sigit Darmadi, C.100100013, Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRAK**

*Tujuan Penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi, untuk mengetahui bagaimana Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai, untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan normatif dan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Jenis penelitian deskriptif. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan kualitatif. Dalam Proses membuat suatu perjanjian jual beli tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu Pertama, Tahap persiapan sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah. Calon pembeli menyatakan minatnya untuk membeli tanah, kemudian melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah sebagai objek jual beli, Kedua, transaksi jual beli tanah dapat terjadi karena adanya kesepakatan atau konsensus antara pihak penjual dan calon pembeli. Ketiga, Tahap pemindahan hak milik.. Berdasarkan pada pemeriksaan persidangan ini dapat diambil suatu kesimpulan tentang hasil pembuktian dan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut: terbukti telah terjadi peristiwa wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yaitu bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menyerahkan sertifikat atas tanah obyek sengketa, padahal pihak Penggugat sudah memberikan uang pembayaran atas jual beli tanah obyek sengketa tersebut.*

**Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli Tanah, Harta Bersama**

**ABSTRACT**

*The purpose of this study is to determine how to process a purchase agreement of land if the land is sold it was not land owned by the seller himself, so the seller is declared in default, to know how the judge in determining the evidence associated with defaults sale and purchase of land on property that has not been shared after the divorce, to determine the consideration of Judges in decisions on land purchase in default on property that has not been divided after divorce this study uses normative approach and using a qualitative approach. Descriptive study. Data analysis methods used by the author is a qualitative approach. In the process of*

*making a land purchase agreement there are several steps that must be done, namely First, the preparation phase before the land purchase agreement. Prospective buyers expressed interest in buying the land, then do research on the letters pertaining to land as the object of buying and selling, Second, land transactions can occur due to an agreement or consensus between the seller and the prospective buyer. Third, Stage alienation .. Based on the examination of this trial can be concluded about the results of proof and has obtained the legal facts as follows: proven default event has occurred against the sale and purchase agreement of land disputed is that the Defendant I and Defendant II refused to submit a certificate on the disputed land, whereas the applicant party is already giving money payment for land purchase object of the dispute.*

***Keywords: Default, Sell and Purchase of Land, Treasure Together***

## **1. PENDAHULUAN**

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan pangan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan.<sup>1</sup>

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik/sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.<sup>2</sup>

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, Hal 11.

<sup>2</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, Hal 1.

seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah *“Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”* Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.<sup>3</sup>

Terang maksudnya yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya serta benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi sedetail mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi/disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual.<sup>4</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana mana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.<sup>5</sup> Selain itu dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku. Selain itu juga terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut.

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 317.

<sup>4</sup> R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, Hal 29.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, Hal 27.

Banyak warga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-macam, selain status tanah hak milik sendiri dan tanah warisan, dalam perjanjian jual beli tanah bisa juga obyek tanah yang diperjual-belikan tersebut merupakan tanah dari hasil harta bersama. Harta bersama (gono-gini) adalah harta benda atau hasil kekayaan yang diperoleh suami isteri selama berlangsungnya perkawinan. Jadi dalam hal ini apabila suatu ikatan perkawinan tersebut berakhir/bercerai, maka seharusnya harta bersama tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian. Namun apapun status dari obyek atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak terlalu berpengaruh pada proses/prosedur transaksi jual belinya, karena pada dasarnya memiliki prosedur yang sama dan yang terpenting adalah dalam melakukan jual beli tanah tersebut harus sesuai dengan prosedur yang berlaku di dalam peraturan perundang-undangan.

Namun dalam kenyataannya yang terjadi di masyarakat, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah harta bersama dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah harta bersama. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah membayar/menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli. Dalam hal ini pihak penjual beralasan karena Sertifikat tanah tersebut hilang, dan sedang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru di Kantor Pertanahan.

Wanprestasi/ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik.<sup>6</sup> Menurut Pasal 1883 KUHPerdara, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila: a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah). c) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat. d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>7</sup>

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi? (2) Bagaimanakah Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah

---

<sup>6</sup> J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 2.

<sup>7</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hal 45.



bercerai? (3) Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai?

Tujuan penelitian ini adalah: (1) Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi (2) Untuk mengetahui bagaimana Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai (3) Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai. Manfaat penelitian ini adalah: (1) Manfaat Bagi Pribadi Penulis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan bagi pribadi penulis (2) Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum (3) Manfaat Bagi Masyarakat Umum yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan dan pencerahan kepada masyarakat luas. Metode pendekatan yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode normatif.<sup>8</sup> Jenis kajian dalam penelitian ini bersifat Deskriptif.<sup>9</sup> Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah: (1) Data sekunder, Merupakan sejumlah data yang diperoleh melalui pustaka yang meliputi buku-buku, artikel, dan dokumen-dokumen internet yang berkaitan dengan objek penelitian dari skripsi. (2) Data primer, Merupakan sejumlah data keterangan atau fakta yang secara langsung didapatkan melalui penelitian lapangan. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data, yaitu: (1) Studi kepustakaan, dengan cara mengumpulkan, mencari, mempelajari dan menginventaris buku-buku dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan pokok permasalahannya dan (2) Wawancara, pengumpulan data dengan jalan melakukan wawancara dengan narasumber melalui pengajuan daftar pertanyaan untuk memperoleh data-data primer. Wawancara yang dilakukan dengan Pihak Pengadilan Negeri Surakarta.

## **2. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jika Tanah Yang Dijual Itu Ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, Sehingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi**

Berdasarkan pada hasil penelitian dengan wawancara terhadap salah satu Notaris & PPAT di Surakarta yang bernama Bapak Sunarto, S.H., M.Kn. yang dilakukan oleh penulis di wilayah kota

---

<sup>8</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 118.

<sup>9</sup> Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 35.

Surakarta, beliau mengatakan bahwa untuk proses dan mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi di Pengadilan Negeri dilakukan melalui beberapa tahapan dan prosedur sebagaimana terurai di bawah ini:

**a. Proses Perjanjian jual beli tanah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sunarto SH, MKn., salah satu Notaris & PPAT yang berkantor di wilayah Kota Surakarta. Menurut beliau, untuk proses membuat suatu perjanjian jual beli tanah tahapan yang harus dilakukan, yaitu:<sup>10</sup> *Pertama*, Tahap persiapan sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah. Bapak Hidayat SH, MKn., salah satu Notaris & PPAT yang berkantor di wilayah Kota Surakarta beliau mengatakan bahwa dalam tahap persiapan terdapat beberapa hal yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah, yaitu: biasanya sebelum terjadi jual beli pembelian, biasanya pembeli melakukan langkah-langkah persiapan sebagai berikut:<sup>11</sup> *Pertama*, Calon pembeli menyatakan minatnya untuk membeli tanah. *Kedua*, Calon pembeli melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang menjadi objek jual beli.

Pembeli yang melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang menjadi objek jual beli dapat dilakukan melalui pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut.

Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

---

<sup>10</sup> Sunarto, Notaris & PPAT Wilayah Kota Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Selasa 08 Maret 2016, Pukul 10.00 WIB.

<sup>11</sup> Effendi Perangin, 1997, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, hal 14-15

Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum dilakukan pembuatan perjanjian jual beli tanah, oleh penjual dan pembeli tanah terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Apabila terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi, maka hal tersebut akan menghambat proses jual beli, bahkan jika sampai terjadinya perjanjian jual beli tanah dan syarat jual beli tanah ada yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Kemudian apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

**b. Tanah Yang Dijual Itu Ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, Sehingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Tanah**

Jika kita melihat Pasal 1320 KUHPertdata, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnyanya dalam melakukan perjanjian jual beli tanah harta bersama, yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Dimana dapat dijelaskan bahwa: (1) Kesepakatan dari penjual dan pembeli untuk mengikatkan diri (2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian (3) Suatu hal tertentu (4) Suatu sebab yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaa = voidable*) suatu perjanjian.<sup>12</sup>

Dalam hal ini tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, karena tanah masih menjadi harta bersama maka dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhinya syarat obyektif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPertdata. Jika syarat obyektifnya yaitu sertifikat atas tanah tidak terpenuhi karena bukan tanah milik si penjual sendiri tanah tersebut

---

<sup>12</sup>Gunawan Widjaja. 2008. *Seri Pemahaman Perseroan Terbatas: 150 Tanya Jawab tentang Perseroan Terbatas*. Jakarta: Forum Sahabat. Hal. 68.

merupakan harta bersama yang belum dibagi waris maka perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum (*nieteg atau null and ab initio*) dengan kata lain batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada.

Dengan demikian atas perbuatan si penjual yang tidak memenuhi prestasi yaitu dengan tidak memberikan sertifikat atas tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian jual beli tanah karena bukan tanah milik si penjual sendiri tanah tersebut merupakan harta bersama yang belum dibagi waris oleh karena itu perbuatan si penjual dapat dinyatakan telah wanprestasi.

Wanprestasi/ ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik.<sup>13</sup> Wanprestasi pada umumnya diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdota. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1883 KUHPerdota, seseorang dikatakan telah wanprestasi, dalam hal ini tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.<sup>14</sup> Namun untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan wanprestasi, harus melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dengan demikian jika terjadi keadaan seperti yang dijelaskan diatas, maka pihak pembeli dapat menuntut kepada pihak penjual untuk segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibelinya. Apabila hal tersebut tidak berhasil, maka selaku pihak yang dirugikan pihak pembeli dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa tersebut dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

### **Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terkait Dengan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai**

Berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 57/Pdt.G/2011/PN.Ska mengenai sengketa penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai dalam sidang pemeriksaan Majelis Hakim telah menentukan beban pembuktian sebagai berikut dibawah ini:

#### **a) Hakim Memeriksa dan Meneliti Alat-Alat Bukti Yang Diajukan Oleh Penggugat**

---

<sup>13</sup> J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdota, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 2.

<sup>14</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hal 45.

Dalam hal ini Penggugat selaku pihak yang mengajukan suatu peristiwa yang didalilkan dalam surat gugatannya, maka ia yang diberikan kesempatan pertama diwajibkan untuk membuktikan peristiwa yang didalilkan tersebut.

Para Penggugat setelah dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam persidangan, baik berupa bukti tulisan maupun bukti saksi. Maka dapat diambil kesimpulan pembuktian para penggugat yaitu sebagai berikut: (1) Benar berdasarkan bukti surat P1, P2, P3, P4 dan saksi Bambang Prihandoko, SH telah membuktikan bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan sangat membutuhkan uang, maka Penggugat tidak keberatan dibuat pengikatan jual beli sehingga dibuatlah: *Pertama*, akta No.2 tanggal 4 April 2009, tentang perikatan jual beli. *Kedua*, akta No.3 tanggal 8 April 2009, tentang kuasa menjual. *Ketiga*, akta No.4 tanggal 8 April 2009, tentang pengikatan jual beli. *Keempat*, akta No.5 tanggal 8 April 2009, tentang kuasa menjual (2) Benar berdasarkan bukti surat P5 dan saksi Bambang Prihandoko, SH telah membuktikan bahwa penggugat melakukan pembayaran atas tanah sengketa sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) (3) Benar berdasarkan P1-P10 dan saksi Bambang Prihandoko, SH dan Pardjo Wiyono, SH telah membuktikan bahwa sertifikat ternyata tidak hilang, maka penggugat minta kepada tergugat I dan tergugat II supaya menyerahkan sertipikat tanah-tanah sengketa agar supaya jual beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa dilaksanakan sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, akan tetapi para tergugat menolak. Maka perbuatan tergugat I dan tergugat II dapat dinyatakan wanprestasi/ingkar janji (4) Benar berdasarkan bukti surat P1-P10 dan saksi Bambang Prihandoko, SH dan Pardjo Wiyono, SH telah membuktikan bahwa para tergugat telah wanprestasi, maka para tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa sebesar Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan kerugian yang diderita oleh penggugat baik kerugian materiil sebesar Rp 361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) dan immateriil Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

**b) Hakim Memeriksa Alat Bukti Tulisan Dan Saksi Yang Diajukan Oleh Para Tergugat**

**Jawaban Tergugat –I:**

Bahwa pada pokoknya Tergugat – I sudah lupa dengan adanya jual beli tanah di Sukoharjo dan di Nguter, Sukoharjo karena kondisi fisik sakit dan daya pikirnya sudah lupa (tidak ingat apa-apa) gejala stroke dan amnesia.

Atas jawaban ini Tergugat –I mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini seadil-adilnya.

**Jawaban Tergugat –II:** (1) Dalam eksepsi dimana disebutkan bahwa Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dikarenakan obyek sengketa terletak di wilayah Sukoharjo (locus delicti) maka yang berhak mengadili adalah Pengadilan Negeri Sukoharjo (2) Tergugat menolak dalil penggugat tanah dijual seharga Rp.260.000.000.- (dua ratus enampuluh juta rupiah), bahwa tanah SHM No. 3340 hanya dibayar/dibeli seharga Rp.50.000.000.- (Lima puluh juta rupiah). Tanpa ada kwitansi, karena kwitansi sudah melekat jadi satu dalam akta jual beli No.2 tanggal 08 April 2009. Kemudian dalam akta jual beli No. 4 tanggal 08 April 2009 SHM No. 1604 dibayar/dibeli Rp.70.000.000.- (Tujuh puluh juta rupiah). Jadi berdasar akta No. 2 dan No. 4 yang dibuat Notaris Bambang Prihandoko, SH adalah hanya Rp.120.000.000.- (Seratus dua puluh juta rupiah) (3) Tergugat memberi sanggahannya bahwa jual beli tersebut Tergugat II (Ny. Slamet Broto Suharjo) tidak pernah diajak/diberitahu oleh Tergugat I (Sabar Broto Suharjo) karena tanah tersebut merupakan harta gono gini, jadi jual beli harus ditanda tangani Tergugat II (4) Tergugat II tidak mau menyerahkan Sertipikat HM No. 3340 luas  $\pm$  229 m<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Gayam, Kec. Sukoharjo Kab. Sukoharjo, SHM No. 1604 luas  $\pm$  2708 m<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Nguter, Kec. Nguter, Kab. Sukoharjo, bukan karena wanprestasi, tetapi karena tidak tahu menahu kalau ada transaksi jual-beli, karena tidak pernah diberitahukan oleh tergugat I/ siapapun juga dan juga pada tahun 2007/2008 penggugat sudah melakukan transaksi untuk obyek tersebut diatas tapi diolak oleh tergugat II dan akhirnya batal.

Dengan demikian, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para tergugat yang diajukan dalam persidangan, baik berupa bukti tulisan maupun bukti saksi. Maka dapat diambil kesimpulan pembuktian para tergugat yaitu sebagai berikut:

*Pertama*, berdasarkan atas bukti surat T.II.5 dan saksi Supriyanto dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa para tergugat tidak dapat membuktikan atas sanggahannya/jawabannya terkait Tergugat menolak dalil penggugat tanah dijual seharga Rp.260.000.000.- (dua ratus enam puluh juta rupiah), melainkan hanya Rp.120.000.000.- (Seratus dua puluh juta rupiah).

*Kedua*, berdasarkan atas bukti surat T.II-1 sampai T.II-4, T.II-6 dan saksi Supriyanto dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa para tergugat tidak dapat membuktikan atas sanggahannya/jawabannya terkait Akta No.2,3,4 dan 5 yang dibuat oleh Bambang Prihandoko, SH Notaris/PPAT di Surakarta adalah aspal karena Ny. Slamet Broto Suharjo tidak pernah menghadap dan memberi ijin dan tidak tahu sama sekali tentang jual beli SHM No. 3340 dan tanah SHM No. 1604.

*Ketiga*, berdasarkan atas bukti surat T.II-1 sampai T.II-4, T.II-6 dan saksi Supriyanto bahwa para tergugat tidak dapat membuktikan atas sanggahannya/jawabannya terkait perbuatan tergugat I dengan menjual tanah sedangkan tanah tersebut bukan miliknya sendiri namun merupakan harta gono gini karena hal tersebut tergugat I tidak menyerahkan sertifikat atas tanah obyek sengketa dengan demikian perbuatan Tergugat I ingkar prestasi/wanprestasi. Sedangkan tergugat II tidak mau menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa padahal telah diketahui bawasannya tanah obyek sengketa telah dijual secara sah dengan demikian dapat dinyatakan bahwa perbuatan tergugat II wanprestasi.

### **Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai**

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 57/Pdt.G/2011/PN Ska bahwa hakim telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan pedoman dalam menjatuhkan putusan mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai, yaitu sebagai berikut:

Berdasarkan hasil pemeriksaan pembuktian di persidangan, telah diperoleh fakta-fakta hukum yang selanjutnya disebut sebagai kesimpulan pembuktian, bahwa terbukti telah terjadi peristiwa wanprestasi, sebagaimana dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1960 suatu perjanjian jual beli tanah tersebut adalah sah karena dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II wajib untuk menyerahkan sertifikat atas tanah obyek sengketa, Namun tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menyerahkan sertifikat atas tanah obyek sengketa karena tanah obyek sengketa tersebut merupakan harta gono gini yang belum dibagi.

### **3. PENUTUP**

#### **Kesimpulan**

Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jika Tanah Yang Dijual Itu Ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, Sehingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi, karena:

#### **a. Proses Perjanjian jual beli tanah**

Proses membuat suatu perjanjian jual beli tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu *Pertama*, Tahap persiapan sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah. *Kedua*, transaksi jual beli tanah dapat terjadi karena adanya kesepakatan atau konsensus antara pihak penjual dan calon pembeli. *Ketiga*, Tahap pemindahan hak milik. Perjanjian jual beli menganut asas terang dan tunai. Tanah Yang Dijual Itu Ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, Se.hingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Tanah

Dalam hal ini tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, karena tanah masih menjadi harta bersama yang belum dibagi maka perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhinya syarat obyektif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPdata. Maka perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum (*nieteg atau null and ab initio*) artinya batal sejak semula dan dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu perbuatan si penjual dapat dinyatakan telah wanprestasi.

Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terkait Dengan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai yaitu berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut dapat diambil suatu kesimpulan tentang hasil pembuktian dan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut: terbukti telah terjadi peristiwa wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yaitu bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menyerahkan sertifikat atas tanah obyek sengketa, padahal pihak Penggugat sudah memberikan uang pembayaran atas jual beli tanah obyek sengketa tersebut.

Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai yaitu berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut dapat diambil suatu kesimpulan tentang hasil pembuktian antara Para Penggugat, dengan Para Tergugat yaitu telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

#### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis dapat menyampaikan beberapa saran yaitu:

*Pertama*, untuk Penggugat (pembeli), apabila mengetahui dalam transaksi jual-beli tanah terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi oleh pihak Tergugat (penjual) dan itu membuat pihak Penggugat (pembeli) merasa dirugikan karena pihak Tergugat (penjual) telah ingkar prestasi/wanprestasi, maka pihak Penggugat (pembeli) dapat mengajukan gugatan ke



Pengadilan Negeri setempat, sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri harus dipersiapkan secara matang, terutama mengenai bukti-bukti yang nantinya akan diajukan di dalam sidang pemeriksaan pembuktian untuk dapat memperkuat atau membuktikan dalil gugatannya. Karena dalam hal ini merupakan dasar yang untuk dapat dikabulkannya gugatannya.

*Kedua*, bagi Tergugat selaku pihak penjual tanah sebaiknya untuk mempersiapkan mengenai syarat-syarat jual beli tanah, yaitu syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang lebih utama yaitu syarat obyektif, dalam hal ini sertifikat tanah. Agar jual beli tanah dapat berjalan sebagaimana mestinya dan sah dimata hukum terlebih tidak merugikan pihak pembeli.

*Ketiga*, untuk Majelis Hakim memeriksa perkara di Pengadilan Negeri agar tetap cermat dan teliti dalam memeriksa dan memutus terhadap sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama. Sehingga dalam proses pemeriksaan pembuktian dipersidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU-BUKU**

Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Harsono, Boedi, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.

Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja.

Satrio, J, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Subekti, R, 1997, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Subekti, R, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Sunggono, Bambang, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sumardjono, Maria S.W., 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas.

Perangin, Effendi, 1997, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers

Widjaja, Gunawan, 2008, *Seri Pemahaman Perseroan Terbatas: 150 Tanya Jawab tentang Perseroan Terbatas*, Jakarta: Forum Sahabat.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Subekti

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.